

#### **TABLE DES**

## Matières

P. 3 -	Présentation du président	P. 10 —	Répartition géographique des propriétés
P. 4 _	Présentation de l'équipe GVC	P. 11	Localisation des propriétés Au Québec
P. 6 –	Introduction du fonds	P. 12	Localisation des propriétés Aux États-Unis
P. 7 —	Stratégie du fonds	P. 13 —	Développement stratégique & Nouvelles du fonds
P. 8	Actifs & Passifs	P. 16 —	Propriétés locatives et portraits Au Québec
P. 9 -	Répartition stratégique du Fonds	P. 18	Propriétés locatives et portraits Aux États-Unis



Patrick Proulx
Président et gestionnaire de portefeuille
M.Sc. Finance. CFA

\_\_\_\_

#### Champs d'expertise:

Gestion de portefeuille Répartition sectorielle Produits dérivés Marché obligataire Analyse de risques Modélisation financière Gestion immobilière

# Fondateur et gestionnaire principal

Président et gestionnaire de portefeuille, Patrick Proulx, a développé de nombreuses expertises au cours de sa carrière.

Y 'est en 1996 que Patrick a entrepris sa carrière comme actuaire chez Sobeco Ernst & Young où il participait à l'évaluation des caisses de retraite. Par la suite, chez Hydro-Québec, il a réalisé de nombreuses analyses financières se rapportant à des projets majeurs d'investissement et à divers produits financiers (incluant des produits dérivés à des fins de courtage et d'opérations de couverture) ainsi que la gestion de portefeuille relative au courtage de produits énergétiques. Patrick a ensuite joint la direction Gestion des risques du Mouvement Desjardins en 2001, où il a été conseiller et analyste. La modélisation du risque de marché et opérationnel à l'aide de méthodes financières avancées constituait le cœur de son mandat.

Patrick a cofondé Globevest Capital en 2002 dans l'optique d'offrir aux investisseurs une gestion saine, efficace et accessible, dont l'équilibre entre les risques et le rendement est la priorité.

Avec le succès grandissant du fonds immobilier, Patrick s'est entouré d'une équipe multidisciplinaire, jeune et dynamique. Celle-ci est composée de gestionnaires d'actifs spécialisés pour chaque région, de professionnels en comptabilité et analyse financière ainsi que de ressources spécialisées dans les technologies et le marketing numérique.

**Direction gestion des risques**Desjardins

Actuaire Hydro-Québec

**Fondateur** Globevest Capital en 2002

## ÉQUIPE **GVC**



**Patrick Proulx** Gestionnaire principal du Fonds Coordonnateur - Gestion d'actifs (ME, NC, NJ, NH, FL, QC)



Kevin Gariépy Spécialiste - Plateformes locatives Coordonnateur - Gestion d'actifs (AZ, NY, ME, NC, SC, QC)



François Bergeron Directeur financier Coordonnateur - Gestion d'actifs (FL, NC, VA)



Olivia Guilbert Coordonnatrice - Gestion d'actifs (ME, NC)



Sarah Palardy Chef des finances Coordonnatrice - Gestion d'actifs (ME)



**Steve Bernard** Coordonnateur - Gestion d'actifs (ME)



**Alexandre Roy** Directeur financier Coordonnateur - Gestion d'actifs (SC)



Francis Marois Coordonnateur - Gestion d'actifs (NJ, ME,

NY - New York

Légende

AZ - Arizona

NC - Caroline du Nord

SC - Caroline du Sud

FL - Floride

ME - Maine

NH- New Hampshire VA - Virginie

NJ - New Jersey QC- Québec

# **GVC**



Richard Payette
Spécialiste - Couverture risque de change
Coordonnateur - Gestion d'actifs (ME, NH, NC)



Romy Delorme
Spécialiste - Marketing
Coordonnatrice - Gestion d'actifs (NH, ME, FL, NJ, NC, QC)



Carol-Ann Brochu
Coordonnatrice - Gestion d'actifs (ME, NH, QC)



Marie-Ève Leclair
Coordonnatrice - Gestion d'actifs (QC)



Véronique Matte
Coordonnatrice - Gestion d'actifs (QC, NH)

Légende

AZ - Arizona

NC - Caroline du Nord

SC - Caroline du Sud FL - Floride ME - Maine

ME - Maine NH- New Hampshire NY - New York VA - Virginie

NJ - New Jersey QC- Québec INTRODUCTION

# Fonds Immobilier

L'objectif d'investissement fondamental du Fonds est de fournir un niveau de revenu élevé en investissant majoritairement dans un portefeuille de propriétés locatives à court terme.



**FONDS IMMOBILIER** 

# Une stratégie innovatrice et durable

### À qui le Fonds est-il destiné?

- Ceux qui souhaitent investir dans un Fonds très peu corrélé auxmarchés boursiers;
- Ceux qui désirent investir dans le secteur de l'immobilier locatif court terme de façon diversifiée, sans avoir à se soucier de la gestion quotidienne des opérations.

### Liquidité mensuelle

Le Fonds Immobillier Globevest Capital offre une liquidité mensuelle.

### Type d'admissions

Le fonds est admissible dans tous les types de comptes enregistrés (REÉR, FERR, CRI, FRV, REÉÉ, CÉLI) et non-enregistrés (comptants, fiducies et compagnies).

#### Rendement

L'objectif du fonds est d'obtenir un rendement de 8 % par année (pour l'année 2022, nous prévoyons un rendement nettement au-dessus de notre objectif).

#### **Diversification**

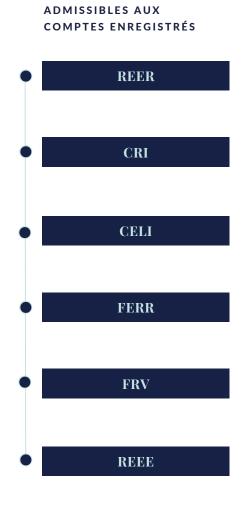
Le fonds offre une diversification dans nos propriétés locatives aux États-Unis et au Québec :

- > Bord de mer:
- > Bord de lac;
- > Montagnes;
- > Ski-in / ski-out:
- Golf

#### **ACTIFS & PASSIFS**

# **Fonds**

- GESTIONNAIREGLOBEVEST CAPITAL LTÉE
- CODE DE FONDSGVC605
- DATE DE LANCEMENT
   1 novembre 2019
- FIDUCIAIRE, GARDIEN DE VALEUR ET COMPTABLE CIBC Mellon
- Raymond Chabot
   Grant Thornton
- FRAIS DE GESTION 1,35 %



RENDEMENTS PAR ANNÉE CIVILE					
Code du fonds	GVC605				
2020	6,91 %				
2021	10,01 %				
AACJ	11,61 %				
RENDEMENTS COMPOSÉS ANNUALISÉS					
C <b>ode du fonds</b>	GVC605				
ı an	11,61 %				
2 ans	10,81 %				
3 ans	9,49 %				



**ACTIFS & PASSIFS** 

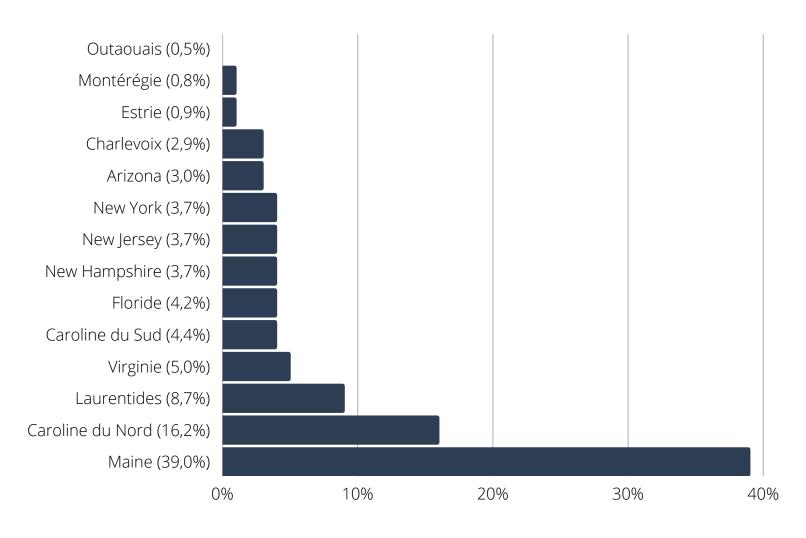
# Répartition stratégique du fonds au 31 décembre 2022

Actifs		%	EN MILLION
Liquidités		3,9%	7,4M \$
Obligations de sociétés immobilières		0,1 %	0,2M \$
Actions et FPI		0,2 %	0,3M \$
Propriétés canadiennes		13,3%	25,2M \$
Propriétés américaines		80,6%	152,6M \$
Résidences pour personnes âgées		1,9%	3,5M \$
	Total Actifs		189,2M \$
Passifs			
Dette à long terme		21,8%	41,2M \$
	Total Passifs		41,2M \$

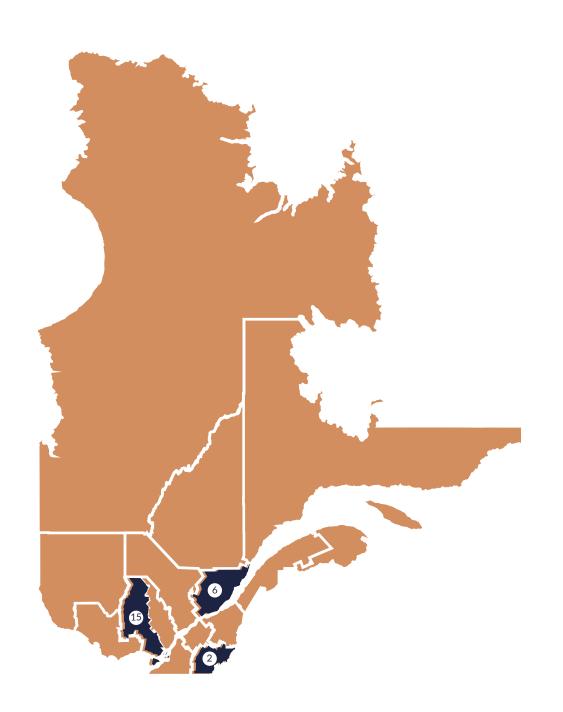
148,0M\$



# Répartition géographique des propriétés locatives







### Localisation des propriétés locatives **AU QUÉBEC**

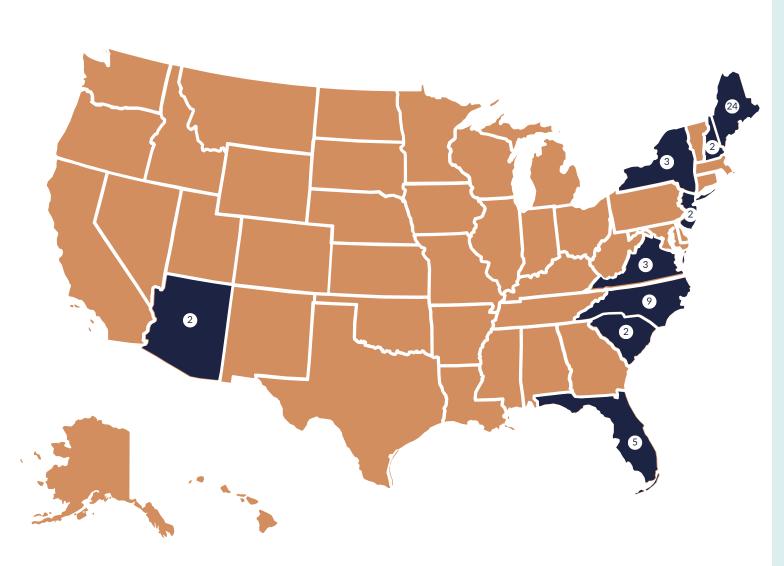






Propriétés au total	27		
Valeur totale	25,2M \$		





#### Localisation des propriétés locatives **AUX ÉTATS-UNIS**

#### LÉGENDE

- LOCATION
- NON DISPONIBLE
- 2 ARIZONA
- 9 CAROLINE DU NORD
- 2 CAROLINE DU SUD
- 5 FLORIDE
- 24 MAINE
- 3 NEW HAMPSHIRE
- 2 NEW JERSEY
- 3 NEW YORK
- 3 VIRGINIE

Propriétés au total

53

Valeur totale

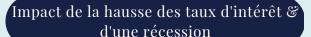
152,6M \$

Développement stratégique et nouvelles du fonds









La hausse des taux d'intérêt actuelle aura pour effet de freiner l'inflation, dont l'immobilier bénéficie grandement. La niche des maisons de vacances locatives se différencie des autres sous-secteurs de l'immobilier, étant plus impactés par cette hausse. Une grande partie s'explique du fait que la demande pour ce type d'hébergement demeure en hausse et que le rendement est très élevé par rapport au rendement de plex ou d'immeubles à bureaux par exemple.

Nous avons présentement des prêts à un taux moyen fixe de 5 ans d'environ 4,5% pour moins d'un quart des actifs du fonds. Nous ne sommes donc pas affectés par la hausse des taux actuels. Nous demeurons toutefois très sélectifs avant d'octroyer de nouveaux prêts.

Il y a une rareté de maisons locatives de qualité et leur valeur se maintient davantage puisqu'elles génèrent des revenus élevés. Les hôtes ne veulent pas se départir de ces actifs payants, et la hausse des taux en décourage plusieurs quant à l'achat d'une deuxième propriété.



#### Perspectives et provenance du rendement

Le rendement du fonds en date du 31 décembre 2022 atteint 11,6 %. Bien que nous avons présentement 21,8 % de levier (hypothèque), la majeure partie du rendement a été obtenue avec beaucoup moins de financement.

Les taux de location de la plupart des propriétés ont certes contribué au succès de cette année, mais la réévaluation à la hausse de plusieurs propriétés a aussi joué un rôle important. Les évaluations font l'objet de révisions annuelles, mais ces dernières ne sont pas révisées annuellement à la même période.

Pour 2023, nous prévoyons dépasser nos objectifs une fois de plus, mais croyons que la provenance des rendements différera. Tout d'abord, il y a l'utilisation d'un plus grand levier financier dès le début de l'année. Ensuite, les revenus nets de nos maisons seront en forte hausse. Les loyers seront également plus élevés, mais aussi, les dépenses de mise en marché de la première année ont déjà été comptabilisées.

Bien que notre fonds soit en constante croissance, il n'en demeure pas moins que nous commençons à avoir un noyau solide de maisons existantes rapportant des revenus solides et prévisibles.

Nous estimons que les valeurs des propriétés se maintiennent ou progressent légèrement par rapport à leur dernière évaluation de 2022.





#### Répartition géographique stratégique

Voilà maintenant 3 ans que le fonds a été créé. Au fil du temps, nous avons identifié les régions les plus stables et lucratives. Nous avons créé des liens avec des équipes locales afin d'assurer une gestion efficace et proactive, centrée à la fois sur la profitabilité du fonds et la satisfaction des locataires. D'ailleurs, un nombre grandissant de vacanciers réservent à l'avance leur prochain séjour avec nous.

Nous avons récemment vendu quelques propriétés dans des régions moins rentables, afin de réallouer l'argent là où nous connaissons du succès et où les perspectives sont encourageantes.



pas égaux d'une région à l'autre. Malgré un côte atlantique en Caroline du Nord qui recul notable de la valeur de l'immobilier dans plusieurs grands centres urbains, les maisons de revenus vacances se portent beaucoup mieux. Par rééquilibrage. exemple, les propriétés situées dans des régions près de plans d'eau où on constate une rareté de terrains pour de nouvelles constructions conservent leur valeur. C'est notamment le cas dans l'état du Maine, où nous détenons près de 40% de la valeur du fonds.

Les mouvements du marché immobilier ne sont Aussi, nous avons plusieurs propriétés sur la commencent à prendre beaucoup de valeur; les locatifs élevés iustifiant

> Nous continuons d'investir prudemment en s'assurant que nos acquisitions répondent à nos critères de sélection rigoureux et réfléchis. Nous sommes à l'affût des opportunités et sommes dans une position enviable pour négocier les meilleures opportunités lorsqu'elles se présentent et même avant qu'elles ne se présentent!





### **Mont-Tremblant**

Valeur totale - 13,7M \$



















## Laurentides

Valeur totale - 2,2M \$





## Charlevoix

Valeur totale - 5,4M \$











## Estrie, Outaouais & Montérégie

Valeur totale - 3,9M \$









## Maine

Valeur totale -71,7M \$















## Caroline du Nord

Valeur totale - 29,8M \$



















## Caroline du Sud

Valeur totale - 8,1M \$





## Floride

Valeur totale - 7,8M \$











## Arizona

Valeur totale - 5,6M \$

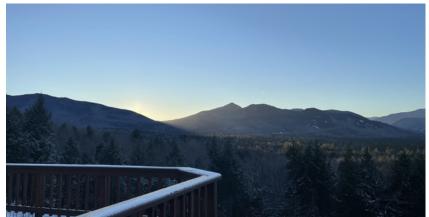




## **New Hampshire**

Valeur totale - 6,9M \$



















**New York** 

Valeur totale - 6,7M \$





## Virginie

Valeur totale - 9,2M \$











## **New Jersey**

Valeur totale - 6,8M \$







#### **EN SAVOIR PLUS**

Vous aimeriez en savoir plus et investir dans des propriétés locatives, sans devoir vous soucier de la gestion quotidienne ?
Rendez-vous sur **globevestcapital.com** 

Pour accéder à la liste complète de nos propriétés, visitez le **gvcvacationrentals.com** 

#### Siège social

Téléphone // (450) 641-8989 Télécopieur // (450) 641-2889 info@globevestcapital.com globevestcapital.com

1005, rue Lionel-Daunais, bureau 104 Boucherville (Québec) J4B 0B1

#### Limite de responsabilité

Ce document est confidentiel et est destiné uniquement à l'utilisation des personnes auxquelles il est présenté. Il ne peut être reproduit, en entier ou en partie, et son contenu ne peut être divulgué à quiconque sans l'autorisation préalable écrite de Globevest Capital. L'information contenue dans ce document provient de sources que nous croyons être fiables, mais aucune garantie ne peut être faite quant à leur exactitude et à leur intégrité. Ce document ne représente pas, et ne devrait pas être considéré comme, une offre de vente ou une sollicitation d'achat de tout produit d'investissement. Toute offre de ce genre ne peut être faite que dans le respect des lois applicables. Le rendement passé d'un fonds d'investissement ne représente pas une garantie de son rendement futur.